

**Commune
de
FOURNES**
Département du
Gard

**Plan Local
d'Urbanisme**

PREMIÈRE RÉVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES
SOLS

2
Règlement

ATELIER D'ARCHITECTURE ET
D'URBANISME

Philippe LOINTIER
architecte

192, Chemin Guillaume Laforêt
30000 NÎMES

PROCÉDURE	prescription	délibération arrétant le projet	publication	approbation	
Elaboration du P.O.S.	19/05/1971		25/09/1978	18/03/1980	
1 ère modification				14/06/1982	
2 ème modification				19/12/1988	Aimée LAMY
3 ème modification				29/06/1992	urbaniste
4 ème modification				4/10/1993	13150 TARASCON
5 ème modification				1/07/1996	
mise à jour				15/04/1998	
6 ème modification				2/10/2000	
1 ère révision élaboration du P.L.U.	1/10/2001	2/02/2004		3/01/2005	Janvier 2005
Déclaration de projet				16/01/2013	Janvier 2013
Déclaration de projet n°2				29/08/2019	Aôut2019

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 2 - ZONE II AU

Caractère de la zone

Cette zone n'est pas équipée, mais les réseaux sont en limite des secteurs. Elle est ouverte à l'urbanisation, secteur par secteur, après réalisation des équipements.

Elle comprend trois secteurs, destinée à accueillir des constructions individuelles à usage d'habitat, des petits commerces, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine :

le premier situé dans le quartier de l'Aire Haute,

le second dans celui des Fosses de Poujan Sud,

le troisième au nord du village, surplombant la Roubine des Fosses.

Pour le premier et le second secteur, la voirie devra être réalisée suivant les schémas indicatifs portés dans le document « 1.3 Orientation d'aménagement ».

Un quatrième secteur situé dans le quartier « Derrière le Château », est réservé pour accueillir une opération d'ensemble destinée à un ou des bâtiments à usage hébergement collectif de type hôtelier, hospitalier, maison de santé, d'enfants, ou de retraite ; celui-ci est dénommé II AUe

Cette zone comporte des risques pour les bâtiments dus à la rétractation de l'argile, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

Le secteur des Fosses de Poujan Sud comporte un risque d'inondation par ruissellement pluvial.

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins isolés sur des parcelles ne possédant pas de bâtiment principal,
- les constructions liées à l'activité d'élevage des animaux,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, hormis les caravanes en secteur IIAUac, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Chaque secteur de la zone est ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une programmation des équipements compatible avec la délivrance des autorisations d'occuper le sol suivant les schémas indicatifs de voirie pour les quartiers de l'Aire Haute et des Fosses de Poujan Sud.

Sont admis, les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, si elles se situent à plus de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux de la Roubine des Fosses et du Fossé de la Fosse de Poujan, à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des autres ruisseaux ; cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans le secteur des Fosses de Poujan Sud, si le niveau de plancher le plus bas se situe à plus de 0,50 mètre du terrain naturel avant travaux. Les garages, remises à matériel, caves et abris divers ne sont pas soumis à cette condition.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, dans la mesure où les conditions d'exploitation n'induisent pas des nuisances pour le voisinage.
- Les locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée si les travaux d'isolation acoustique ont été effectués et que celle-ci correspond aux valeurs d'isolation certifiées par un organisme agréé, suivant la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit ; une étude de l'impact des nuisances sonores comportant une notice sur l'insertion de ce projet dans son environnement sonore devra être fournie.

ARTICLE II AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération devra prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectuera sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présentera une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès devra assurer la sécurité des usagers et leurs abords devront assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Les accès sur les routes départementales n° 19b et n° 351 devront être regroupés et soumis à l'avis du gestionnaire des routes départementales.

2 - Voiries

Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 (six) logements; cette disposition ne s'applique pas dans le secteur II Aue.

ARTICLE II AU 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1- Eau

Toutes les constructions ou installations devront être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

1 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement (Code de la santé publique).
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, sera soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions, est interdite.
- Pour les opérations soumises à la « Loi sur l'Eau », les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare.
- Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, devront être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle. L'alimentation aérienne sur poteaux sera autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit posséder une surface minimale de 1000 m²

ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol représente la surface de toiture projetée sur le terrain, à l'exception des génoises.

Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder six (6) mètres au faitage de la toiture. Dans le secteur II AUe, la hauteur maximale est portée à neuf (9) mètres.

ARTICLE II AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, sans exclure une expression architecturale contemporaine. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte les dénivellations du terrain.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- l'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens ou seront en fonction de la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ;
- une des façades sera parallèle aux voies publiques et s'implantera suivant l'alignement général;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ; - la longueur maximale sans décroché sera inférieure à 12 mètres.

Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, d'une double rangée de tuiles-canal avec interposition ou non d'un carreau de terre cuite ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera,
 - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- la couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- les soubassements doivent être identiques à la façade ;
- les murs de soutènement sont en pierres.
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Percements

- les alignements verticaux doivent être respectés ;

Menuiserie

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites ;

Ferronnerie

- le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical ; les galbes sont interdits.

Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées,
 - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,70 m. maximum,
 - soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les murs de soutènements seront en pierres ;
- les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne doivent pas faire saillie sur les murs des façades.

Couleur.

- pour les enduits, les teintes crème, blanc cassé, la couleur blanche, les couleurs ocre rouge, orangé et gris sont interdits ;
- pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ; - l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services, d'atelier, de soins et hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE II AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 50 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 pour la zone IIAU à l'exception du secteur II Aue où il est fixé à 0,30.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols applicable à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau COS, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs édifiés par une collectivité territoriale, ni aux équipements d'infrastructure.